



---

# **La Scuola di Biotecnologie dell'Università di Torino**

---

Piero Atella

Equiter SpA – responsabile Team Investimenti Fondo PPP Italia

**IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO  
IN LIGURIA**

Genova, 5 febbraio 2010

# Descrizione dell'iniziativa

---

La Società di Biotecnologie S.p.A. (SDB) è una società di progetto costituita ai sensi dell'art. 37 quinquies della Legge 109/94 per la **progettazione, realizzazione e successiva gestione della sede della nuova Scuola di Biotecnologie** in Via Nizza 52 a Torino

La costituzione della SDB si inserisce nel quadro di un rapporto di **concessione con l'Università di Torino** nell'ambito di una procedura di **Finanza di Progetto**

L'Università degli Studi di Torino aveva, difatti, inserito l'opera nel piano triennale con delibera del 3 novembre 2000 prevedendone la realizzazione con il sistema del *Project Financing*

# Cosa (e come) abbiamo costruito

---

<b>DATI DEL PROGETTO PER DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>MQ</b>
Aule elaboratori per didattica	4.500
Laboratori di ricerca	4.000
Locale per incubatore	1.000
Uffici e amministrazione	800
Cortili e porticati	4.200
Parcheggi e locali tecnici	5.173
<b>TOTALE</b>	<b>19.673</b>

4.000 mq di laboratori di ricerca per 200 ricercatori

1.000 mq di incubatore di impresa

4.500 mq di didattica per 1.000 studenti:

-3 aule da 230 posti

-3 aule da 110 posti

-2 aule da 60 posti

-6 laboratori didattici

# Cosa (e come) abbiamo costruito

**Piano Terra 3508 mq**



# Cosa (e come) abbiamo costruito

Primo piano 4442 mq



# Cosa (e come) abbiamo costruito

**Secondo piano 964 mq**



# Cronologia sintetica

---

**28 NOVEMBRE 2000**, l'Università di Torino rende pubblica, la volontà di realizzare, con il *Project Financing*, la nuova sede della Scuola di Biotecnologie nello stabile urbano che ospitava la Facoltà di Veterinaria;

**20 MARZO 2001**, i promotori presentano all'Università di Torino la proposta per la realizzazione della Scuola di Biotecnologie allegando i documenti previsti dall'art. 37 bis e segg della L. 109/94;

**20 DICEMBRE 2001**, l'Università di Torino valuta di pubblico interesse la proposta e ne dichiara la fattibilità;

**9 APRILE 2002** l'Università di Torino approva il bando di gara a procedura negoziata per l'affidamento della concessione;

**16 GENNAIO 2003** il soggetto promotore costituito da Aem Torino (ora IRIDES.p.A.), Finpiemonte, DE-GA e Sinloc risulta affidatario della concessione;

**23 LUGLIO 2003** viene costituita la società di progetto denominata Società di Biotecnologie Spa;

**30 OTTOBRE 2003** viene stipulata la convenzione per atto pubblico tra l'Università di Torino e la Società di Biotecnologie;

**26 NOVEMBRE 2003**, la Società di Biotecnologie avvia l'attività di costruzione disciplinata dalla convenzione;

**31 AGOSTO 2006**, i lavori di costruzione e i collaudi sono ultimati: consegna della sede della Scuola di Biotecnologie all'Università di Torino.

**La durata dei lavori di costruzione è stata di circa 33 mesi, inclusi i collaudi.**

# La ricerca dei partners

---

## **I SOGGETTI PRIVATI**

DEGA SpA: competenze realizzative (58% della società di progetto)

FINPIEMONTE SpA: comp. organizzative e di controllo (30% della società di progetto)

SINLOC SpA: competenze finanziarie (8% della società di progetto)

AEM SpA (ora IRIDE SpA): competenze gestionali (1% della società di progetto)

PROGETTISTI: competenze progettuali (3% della società di progetto)

BANCA OPI: advisor – successivamente ente finanziatore

## **I SOGGETTI PUBBLICI**

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI TORINO : competenze programmatorie e di monitoraggio

DEMANIO: proprietà dell'area: cessione del diritto di superficie; controllo su progetto ed esecuzione collaudo.

SCUOLA DI BIOTECNOLOGIA: rapporto costante con Società di progetto; interlocutore principale in fase di progetto ed esecuzione

REGIONE PIEMONTE: finanziamento incubatore; controllo progetto e procedure (CROP)

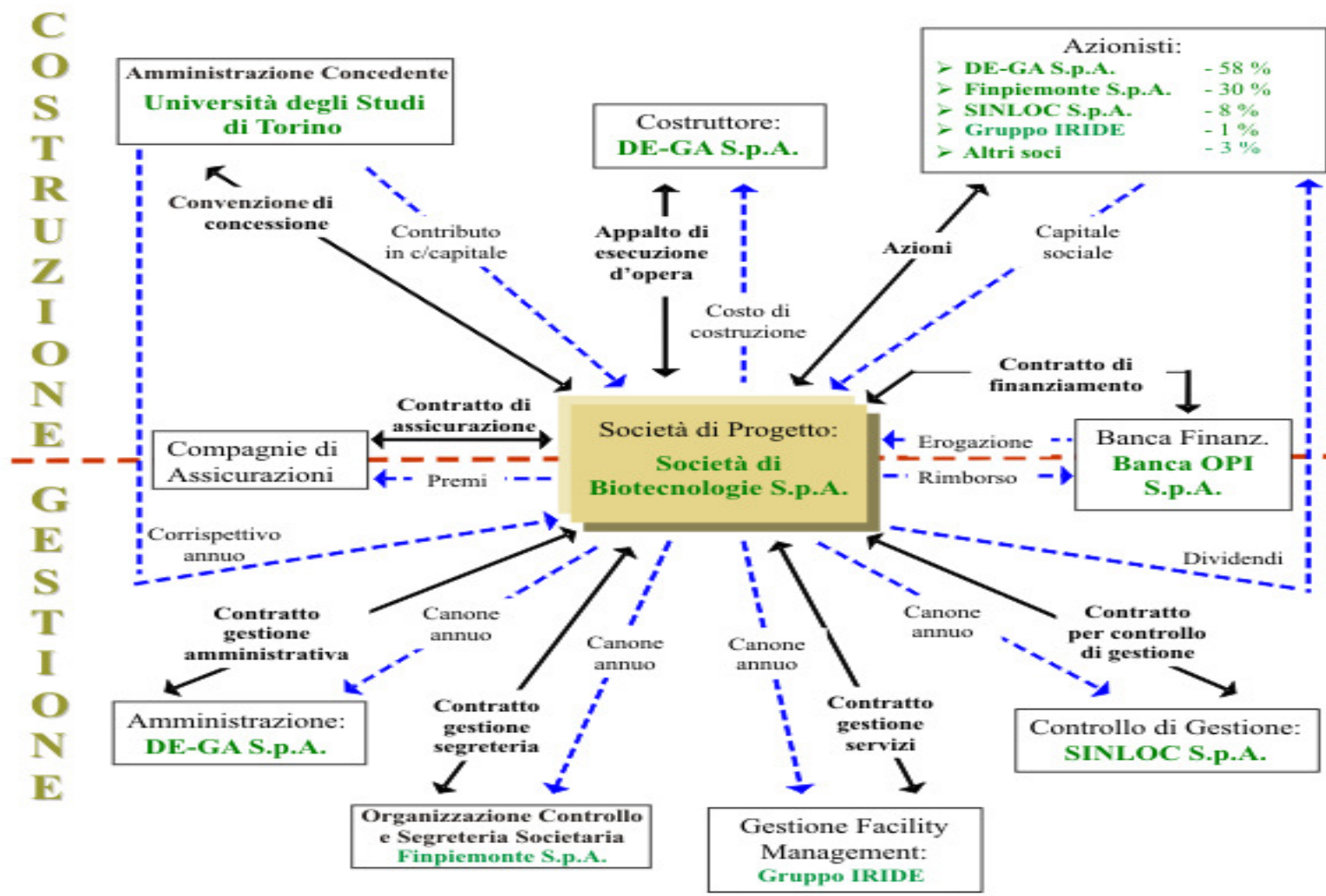
PROVVEDITORATO OOPP: rilascia il permesso di costruire

# Contenuto della proposta

---

- Studio di inquadramento territoriale e ambientale
- Studio di fattibilità
- Progetto preliminare contenente:
  - relazione illustrativa del progetto preliminare
  - relazione tecnica
  - studio di prefattibilità ambientale
  - indagini geologiche
  - planimetria generale e schemi grafici
  - prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza
  - calcolo sommario della spesa
  - capitolato speciale prestazionale
- Bozza di convenzione
- Piano economico-finanziario asseverato
- Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione
- Garanzie offerte all'Amministrazione Aggiudicatrice

# Struttura del Progetto



# La struttura degli accordi

---

- **Patti parasociali (tra gli azionisti della SPV)**
- **Il ruolo dell'*advisor***
- **Convenzione con l'Università**
- **Il contratto di finanziamento**
- **Il contratto di EPC**
- **Il contratto di global service**

# Patti parasociali

---

- ⇒ Hanno coinvolto Finpiemonte, DE-GA, AEM (ora IRIDE S.p.A.), Sinloc.
- ⇒ Hanno definito la composizione del CdA della futura Società di Progetto.
- ⇒ Hanno previsto tra i soci la partecipazione dei progettisti.
- ⇒ Hanno previsto le attività di ciascun socio nell'ambito del progetto.
- ⇒ Hanno disciplinato le modalità di dismissione delle partecipazioni nella Società di Progetto favorendo l'ipotesi di dismissione congiunta.
- ⇒ Hanno disciplinato il caso di mancata aggiudicazione del project financing, in particolare la ripartizione dei costi interni ed esterni.

# Il ruolo dell'Advisor (Dicembre 2002 - Banca OPI)

---

Patti parasociali  
Convenzione con l'Università

**Il ruolo dell'advisor**

Il contratto di finanziamento

Il contratto di EPC

Il contratto di global service

- ⇒ Incarico conferito dal Promotore (IRIDE-DEGA-Finpiemonte-Sinloc) a Banca OPI
- ⇒ Consulenza (assistenza su problematiche di carattere finanziario e giuridico)
- ⇒ Due Diligence Legale – Tecnica – Assicurativa
- ⇒ Strutturazione finanziaria
- ⇒ Preparazione di un “preliminary information memorandum”
- ⇒ Arrangement e Underwriting

# Convenzione con l'Università (Ottobre 2003)

---

Patti parasociali

**Convenzione con l'Università**

Il ruolo dell'advisor

Il contratto di finanziamento

Il contratto di EPC

Il contratto di global service

- Stipulata tra l'Università e la Società di Progetto (Società di Biotecnologie S.p.A.)
- Ha per **oggetto**:
  - la progettazione esecutiva
  - la costruzione
  - la gestione
  - tutte le opere che via via si rendessero necessarie in seguito al sorgere di nuovi obblighi normativi
- Stabilisce il **ritorno dell'immobile** in uso all'Università all'estinzione del diritto di superficie a titolo gratuito
- E' subordinata alla:
  - **approvazione del progetto esecutivo** da parte dell'Università e ottenimento di tutte le autorizzazioni amministrative (il concessionario ha 15 gg di tempo);
  - costituzione in capo al concessionario del **diritto di superficie** (il terreno è demaniale) di durata pari alla concessione.

# Convenzione con l'Università (Ottobre 2003)

---

Patti parasociali

**Convenzione con l'Università**

Il ruolo dell'advisor

Il contratto di finanziamento

Il contratto di EPC

Il contratto di global service

- Stabilisce gli **elaborati** di cui si compone il **progetto esecutivo**
- Stabilisce che i **lavori** dovranno essere ultimati **entro 660 giorni** naturali dalla consegna delle aree, e che miglioramenti o addizioni avverranno, nel caso, senza oneri per l'Università, benché debbano essere da questa approvati e possano essere da questa suggeriti.
- Introduce la possibilità di una funzione di **Alta Vigilanza** sovraordinata alla Direzione Lavori e finalizzata a verificare l'adempimento degli obblighi imposti dalla Convenzione.
- Stabilisce che il **collaudo** sia effettuato da tecnici abilitati dal Demanio e dall'Università, e a carico di quest'ultima.

# Convenzione con l'Università (Ottobre 2003)

---

Patti parasociali

**Convenzione con l'Università**

Il ruolo dell'advisor

Il contratto di finanziamento

Il contratto di EPC

Il contratto di global service

- Norma il caso di **ritrovamenti archeologici**
  - Definendo le possibilità di proroga dei termini per l'esecuzione
  - Stabilendo che ogni ristoro economico al concessionario debba essere corrisposto solo come allungamento della durata della concessione
  - Stabilendo che in caso di impossibilità sopravvenuta a eseguire l'opera il concessionario manterrà a suo carico ogni costo di progettazione e costruzione sostenuto, e l'Università accetterà la riconsegna dell'area nelle condizioni in cui si troverà al momento della risoluzione del contratto.
- Stabilisce che il Concessionario predisponga un **progetto di gestione** contenente un regolamento interno di uso dell'opera, approvato dall'Università.
- Stabilisce il **canone annuo** pagato dall'Università per le attività di progettazione, costruzione e gestione, oltre a un **contributo iniziale** da versarsi a collaudo avvenuto.
- Pone una parte del **rischio di domanda** (numero di studenti inferiore alle attese) in capo al concessionario, fissando una soglia minima di 80 studenti (al di sotto la Scuola avrà diritto alla retrocessione di parte del fabbricato, non superiore al 25% e suscettibile di uso autonomo con corrispondente riduzione del canone).
- Stabilisce le **garanzie assicurative** in capo al Concessionario.

# Il contratto di finanziamento (Aprile 2006 - cenni)

---

Patti parasociali  
Convenzione con l'Università  
Il ruolo dell'advisor

**Il contratto di finanziamento**

Il contratto di EPC  
Il contratto di global service

Profilo delle garanzie:

- Ipoteca sull'immobile
- Cessione in garanzia dei crediti
- Cessione in garanzia dei crediti IVA
- Costituzione di pegno sulle azioni da parte degli azionisti della società
- Costituzione di pegno sul saldo attivo dei conti correnti
- Costituzione di privilegio speciale su:
  - Impianti e opere presenti e future
  - Materie prime e semilavorati
  - Ogni bene acquisito mediante il finanziamento
  - Ogni credito derivante dalla vendita dei beni di cui sopra

# Il Contratto di EPC

---

Patti parasociali  
Convenzione con l'Università  
Il ruolo dell'advisor  
Il contratto di finanziamento  
**Il contratto di EPC**  
Il contratto di global service

Disciplina l'attività del costruttore relativamente all'esecuzione dei lavori:

- Contratto chiuso chiavi in mano
- Contratto passante dei rischi
- Penali in caso di mancato rispetto della tempistica di realizzazione
- Garanzie di buona esecuzione delle opere
- Stipula di tutte le assicurazioni previste da legge
- Obbligo di rispetto di tutte le normative di legge

# Il contratto di Global Service (Dicembre 2007 - cenni)

---

Patti parasociali  
Convenzione con l'Università  
Il ruolo dell'advisor  
Il contratto di finanziamento  
Il contratto di EPC  
**Il contratto di global service**

- Global Service affidato a IRIDE (ex AEM)
- Prevede la manutenzione ordinaria per i primi 10 anni
- Prevede la manutenzione straordinaria per i primi tre anni
- Regola i servizi di attività di pulizia e igienizzazione
- Regola i servizi di Sicurezza e gestione accessi

# Il Business Plan

Il controllo di gestione finanziaria relativa alla fase di costruzione ha evidenziato la situazione descritta nella seguente tabella:

Confronto Business Plan preventivo vs Consuntivo CLOSING DICEMBRE

Impieghi di capitale (Importi 000/euro)	VALORIA CONSUNTIVO	VALORIA PREVENTIVO	SCOSTA- MENTO
<b>Liquidità iniziale, di cui:</b>	<b>401</b>	<b>393</b>	<b>8</b>
Cassa iniziale	51	43	8
DSRA iniziale	350	350	0
<b>COSTI FASE INIZIALE E SPESE AMMINISTRATIVE, di cui:</b>	<b>780</b>	<b>844</b>	<b>-64</b>
Corrispettivo per il diritto di superficie	28	28	0
Oneri comunali, ASL, VVFF, Soprintendenza	7	15	-8
Redazione e asseverazione del PEF	35	35	0
Spese legali	146	146	0
Due diligence	230	230	0
Spese notarili	47	81	-34
Oneri per il secondo arrivato	115	114	1
Spese amministrative	174	197	-23
<b>SPESE TECNICHE, CONSULENZE, etc, di cui:</b>	<b>861</b>	<b>824</b>	<b>37</b>
Progettazione, direzione e affidamento lavori	702	708	-6
Collaudi statici e impiantistici	43	64	-21
Imprevisti	67	37	30
Assicurazione e fidejussioni	49	15	34
<b>COSTI DI COSTRUZIONE E IMPIANTI</b>	<b>14.771</b>	<b>14.771</b>	<b>0</b>
<b>INTERESSI DOVUTI PER RITARDATO PAGAMENTO</b>	<b>90</b>	<b>117</b>	<b>-27</b>
<b>TOTALE COSTI DI REALIZZAZIONE</b>	<b>16.903</b>	<b>16.950</b>	<b>-47</b>
<b>FEES e Interessi capitalizzati, di cui:</b>	<b>919</b>	<b>760</b>	<b>159</b>
Fees	415	398	17
Interessi e Commissioni capitalizzati durante la costruzione	505	362	143
<b>TOTALE COSTI DI REALIZZAZIONE E FEES</b>	<b>17.822</b>	<b>17.710</b>	<b>113</b>
<b>Totale credito IVA</b>	<b>1.715</b>	<b>1.810</b>	<b>-95</b>
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>19.536</b>	<b>19.520</b>	<b>16</b>

# *Il Business Plan*

---

Il controllo di gestione finanziaria della fase di costruzione registra impieghi superiori di circa € 113.000 a quanto stimato in fase previsionale. Tale aggravio è imputabile a maggiori oneri finanziari dovuti allo slittamento:

- della chiusura del periodo di disponibilità del finanziamento (ritardo di circa 3 mesi) (Capitalizzazione degli interessi relativi alle diverse erogazioni)
- dell'incasso dei contributi in conto capitale dovuti dal committente a collaudo dell'opera anziché a stato di avanzamento lavori

Il ricorso a meccanismi di compensazione d'imposta sulla base della normativa fiscale vigente ha permesso, da una parte, di ridurre il credito fiscale verso l'erario e, dall'altra, di ridurre il fabbisogno finanziario relativo all'IVA. Il totale impieghi al lordo d'IVA ammonta, quindi, a €19.536.000.

# Perché il sistema funziona

---

- Perché **riunisce in un solo soggetto le responsabilità** (costi) della progettazione, della gestione e della costruzione, fornendo un **incentivo** a realizzare una **elevata qualità** costruttiva
- I **costi** per il concedente sono **certi**
  - Le varianti in corso d'opera non sostanziali sono a carico del concessionario
  - Il canone di gestione è certo, e una parte del rischio di domanda è addossata al concessionario
- I **tempi di esecuzione** sono rapidi e sicuri in quanto c'è un interesse del concessionario a iniziare rapidamente la gestione
  - I tempi di realizzazione di un'opera pubblica con procedure tradizionali, dall'ideazione fino all'inizio della gestione, hanno un ordine di grandezza tre volte superiore rispetto alle procedure di PPP
- Il **costo della provvista** è più alto per i privati che per il pubblico, tuttavia esistono **costi impliciti** che l'Amministrazione non sostiene nel caso di PF:
  - la struttura amministrativa e tecnica necessaria alla gestione diretta di tutte le fasi di un'operazione complessa
  - Il rischio connesso alla fase di costruzione
  - Il rischio di compromettere l'equilibrio economico-finanziario del progetto in caso di ritardi (il tempo, in finanza, non è una variabile indipendente)
  - I costi di coordinamento tra la fine costruzione e l'attività di gestione
  - I costi per i rinnovi delle concessioni di servizi

## *Alcuni risultati*

---

### **BENEFICIO PER IL SOGGETTO PUBBLICO DERIVANTE DAL RICORSO AD ALTERNATIVE PROGETTUALI CHE PREVEDONO L'INTERVENTO ESCLUSIVO O PARZIALE DI SOGGETTI PRIVATI.**

	<b>NON PFI</b>	<b>PFI</b>
Costruzione di progetti in cui il costo per il settore pubblico è stato superiore al prezzo stabilito al momento del contratto	73%	22%
Consegna del progetto in ritardo rispetto alle previsioni in fase di contratto	70%	24%

*Fonte: PFI: Construction Performance, National Audit Office, February 2003*

# Nuova compagine sociale

---

Lo struttura della compagine sociale è stata modificata lo scorso anno:

- È entrato un partner finanziario (Fondo PPP Italia)
- Sono usciti i piccoli azionisti (progettisti)
- Il costruttore ha ridotto la sua partecipazione nel progetto

# I fondi per le infrastrutture

---

Alcuni tra i principali operatori finanziari anche in Italia hanno promosso Fondi di private equity dedicati alle infrastrutture. Molti sono i vantaggi derivanti da una partnership con fondi infrastrutturali. In particolare:

## Know-how finanziario

I fondi offrono, grazie al proprio know-how e ad una diversificata conoscenza del mercato finanziario, un importante contributo nella strutturazione finanziaria ottimale.

## Know-how di progetto

I fondi, in forza di un portafoglio diversificato e/o di un ampio bacino di progetti in analisi, dispongono di ampi database informativi in forza dei quali sono in grado di fornire dei benchmark per l'impostazione economica dei progetti e della strutturazione contrattuale.

## Portafoglio diversificato

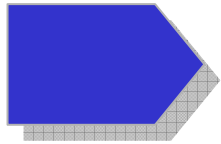
I fondi sono in grado di offrire un'ottimizzazione dei costi per effetto delle sinergie derivanti dall'esistenza di portafogli diversificati.

## Facilità di disinvestimento

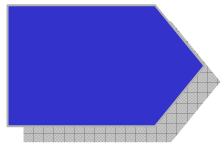
I fondi sono in grado di offrire agli sponsor industriali maggiori alternative di disinvestimento che garantiscano una massimizzazione dei rendimenti.

## Focus sul progetto

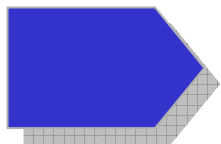
I fondi, non partecipando ai margini dei contratti industriali, possono rappresentare una garanzia per gli Enti Concedenti affinché il progetto sia strutturato in modo ottimale.



Il Fondo PPP Italia è di un “Fondo chiuso riservato di diritto italiano”, autorizzato da Banca d’Italia a settembre 2006.

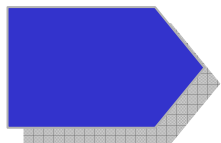


Il Fondo PPP Italia dispone di un capitale totale pari a 120 milioni di euro, raccolto presso otto primari investitori istituzionali, italiani e internazionali.

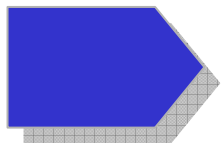


Il Fondo PPP Italia investe in equity di società di progetto :

- concessionarie secondo schemi di PPP di progetti infrastrutturali,
- concessionarie di servizi pubblici locali,
- costituite per la produzione di energie rinnovabili.



Il Fondo PPP Italia acquista partecipazioni di minoranza qualificata (20-49% del capitale) con possibilità di investimento anche in strumenti di quasi-equity.



Il Fondo PPP Italia ha una durata di 12 anni. La durata può essere prorogata di ulteriori 2/3 anni su decisione degli investitori.

# Fondo | PPP Italia

SGR



ADVISOR



INVESTITORI



The investor logos are arranged in a grid within a grey box:

- Top left: Banque européenne d'investissement
- Top right: cdp
- Middle left: BANCO ESPIRITO SANTO
- Middle right: kfw BANKENGRUPPE
- Bottom left: EQUITER
- Bottom right: fondazione cariplo
- Bottom center: COMPAGNIA di San Paolo
- Bottom right: Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo

# Conclusioni

---

Il PPP può essere un valido aiuto per superare l'attuale momento di crisi in quanto esistono dei punti di forza che si sono sviluppati in questi anni:



- Accelerazione delle **procedure di gara** per effetto delle novità introdotte dal terzo decreto correttivo al codice De Lise
- Stakeholder con maggiore **know how**
- **Good practice**
- Disponibilità di **capitali** finanziari

E' però necessario superare alcuni elementi di debolezza ancora esistenti



- Limitato numero di nuove iniziative e di **studi di fattibilità** adeguati
- Spesso **prevale** ancora la **logica dell'appalto** sia da parte degli operatori industriali che delle stazioni appaltanti
- Difficoltà del **mercato creditizio**

# Contatti

---



Piero Atella  
Responsabile Team di Investimento  
Advisory Fondo PPP Italia

C.so Massimo D'Azeglio, 38/A – 10125 Torino  
Tel: 011 555 2106 – Fax: 011 6680637  
Cell: 335 5779 219  
e -mail: [piero.atella@intesasanpaolo.com](mailto:piero.atella@intesasanpaolo.com)



Società del gruppo **INTESA**  **SANPAOLO**

---